

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: IHASTE KV OÜ

registrikood: 12880928

tänava/talu nimi, Vitamiini tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 5096162

e-posti aadress: rein@decora.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenunõuded	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Intressikulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Ihaste KV peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürimine.

Osaühingu majandustegevus on kulgenud plaanipäraselt ning esialgu uusi investeeringuid plaanitud ei ole.

Juhatuse hinnangul oli 2022.majandusaasta hea.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 953	26 051	
Nõuded ja ettemaksed	48	310 048	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48	48	
Laenuõuded	0	310 000	2
Kokku käibevarad	39 001	336 099	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	325 000	0	
Laenuõuded	325 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 143 993	1 177 973	3
Kokku põhivarad	1 468 993	1 177 973	
Kokku varad	1 507 994	1 514 072	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	90 706	338 144	4
Võlad ja ettemaksed	408	408	
Maksuvõlad	408	408	
Kokku lühiajalised kohustised	91 114	338 552	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 006 947	847 090	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 006 947	847 090	
Kokku kohustised	1 098 061	1 185 642	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 430	244 796	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 503	73 634	
Kokku omakapital	409 933	328 430	
Kokku kohustised ja omakapital	1 507 994	1 514 072	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	161 861	154 743	6
Mitmesugused tegevuskulud	-1 609	-1 609	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-33 980	-33 980	3
Ärikasum (kahjum)	126 272	119 154	
Intressitulud	8	6	
Intressikulud	-44 777	-45 526	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 503	73 634	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 503	73 634	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimkonna juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate aksete nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu kasulik iga on 40 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustised, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapoolteks on juhatuse liige ja osanik ning ettevõtted, millel sama juhatuse liige või osanik.

Lisa 2 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen	325 000	0	325 000	0	4%	EUR	2024
Laenunõuded	325 000	0	325 000	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen	310 000	310 000	0	0	4%	EUR	2022
Laenunõuded	310 000	310 000	0	0			

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 359 200	1 359 200
Akumuleeritud kulum	-147 247	-147 247
Jääkmaksumus	1 211 953	1 211 953
Amortisatsioonikulu	-33 980	-33 980
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 359 200	1 359 200
Akumuleeritud kulum	-181 227	-181 227
Jääkmaksumus	1 177 973	1 177 973
Amortisatsioonikulu	-33 980	-33 980
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 359 200	1 359 200
Akumuleeritud kulum	-215 207	-215 207
Jääkmaksumus	1 143 993	1 143 993

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	161 861	154 743
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 609	1 609

Juhatuse otsusel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	357 653	90 706	266 947		6 kuu Euribor + 2,25%	EUR	16.10.2025
Laenud	490 000	0	490 000		7%	EUR	31.12.2025
Laenud	250 000	0	250 000		4%	EUR	30.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 097 653	90 706	1 006 947				
Laenukohustised kokku	1 097 653	90 706	1 006 947				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	125 000	125 000			4%	EUR	2022
Laen	50 000	50 000			4%	EUR	2022
Laen	75 000	75 000			4%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	250 000	250 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	445 234	88 144	357 090	0	6 kuu Euribor + 2,25%	EUR	16.10.2025
Laen	122 500	0	122 500	0	7%	EUR	31.12.2025
Laen	251 000	0	251 000	0	7%	EUR	31.12.2025
Laen	116 500	0	116 500	0	7%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	935 234	88 144	847 090	0			
Laenukohustised kokku	1 185 234	338 144	847 090	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	1 143 993	1 177 973
Kokku	1 143 993	1 177 973

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3
Osakapitalis osade nimiväärtused on järgmised: 1 osa nimiväärtus on 2500 eurot 1 osa nimiväärtus on 2400 eurot 1 osa nimiväärtus on 5100 eurot.		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	161 861	154 743
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	161 861	154 743
Kokku müügitulu	161 861	154 743
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	161 861	154 743
Kokku müügitulu	161 861	154 743

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	44 777	45 526
Kokku intressikulud	44 777	45 526

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	310 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	310 000
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	50 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	125 000
Kokku laenukohustised	0	175 000

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	325 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	325 000	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	166 500	116 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	376 000	251 000
Kokku laenukohustised	542 500	367 500

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	310 000	0	310 000	0
Kokku antud laenud	0	310 000	0	310 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	310 000	15 000	0	325 000	0
Kokku antud laenud	310 000	15 000	0	325 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	116 500	50 000	0	166 500	8 155
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	251 000	125 000	0	376 000	17 570
Kokku laenukohustised	367 500	175 000	0	542 500	25 725

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	166 500	0	0	166 500	8 155
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	376 000	0	0	376 000	17 570
Kokku laenukohustised	542 500	0	0	542 500	25 725

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

IHASTE KV OÜ (registrikood: 12880928) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN MUST	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 430
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 503
Kokku	399 933

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	161861	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lundet Invest OÜ	14275019	Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond, Eesti	5100 EUR (Lihtomand)
Rein Must	35507192713	Eesti	2400 EUR (Lihtomand)
OÜ TARTU EPT	10050752	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5096162
E-posti aadress	rein@decora.ee